Warszawa, 2018 r.

PROJEKT DECYZJI DO KONSULTACJI

PREZES
URZĘDU KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ

Koba sp. z o. o.
ul. Mieszka I 4/226
15-054 Białystok

(dalej „Operator")

„ROGOWSKI DEVELOPMENT NOVA" sp. z o. o. BIS sp. k.
ul. Legionowa 28 lok. 204
15-281 Białystok

(dalej „Udostępniający")

DECYZJA DHRT.WWM.6171.124.2018.

Po rozpatrzeniu wniosku Operatora z dnia 9 lipca 2018 r. (dalej „Wniosek"), uzupełnionego pismem z dnia 10 października 2018 r., w przedmiocie wydania decyzji ustalającej warunki dostępu Operatora do nieruchomości położonej w Białymstoku przy ul. Lipowej, obejmującej działki ewidencyjne o numerach 1597, 1591/1, 1592/4, obręb 11 - Śródmieście, dla których Sąd Rejonowy w Białymstoku, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem BI1B/00064555/9, (dalej „Nieruchomość"), w tym do wznoszonego na Nieruchomości budynku (dalej „Budynek"), stanowiącego własność Udostępniającego, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku,

na podstawie art. 22 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 oraz ust. 5 pkt 1 w związku z art. 30 ust. 1b ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. 2017 r. poz. 2062, z późn. zm., dalej „ustawa o wspieraniu rozwoju") oraz art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257, z późn. zm., dalej „kpa") w związku z art. 206 ust. 1 ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1954, dalej „Pt"), ustalam następujące warunki dostępu Operatora do Nieruchomości oraz Budynku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku:

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Pojęcia i terminy użyte w decyzji rozumie się zgodnie z Pt, ustawą o wspieraniu rozwoju oraz ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, z późn. zm., dalej „Prawo budowlane"), przy czym przez termin „Budynek" należy rozumieć także budynek w trakcie budowy, w stosunku do którego nie wydano decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

2. Przedmiotem decyzji jest określenie warunków zapewnienia Operatorowi przez Udostępniającego dostępu do Nieruchomości, w tym również do wydzielonych z niej w toku realizacji inwestycji nieruchomości, w tym do wznoszonego na niej Budynku, polegającego na umożliwieniu wykonania przez Operatora instalacji telekomunikacyjnej w Budynku oraz doprowadzenia do Budynku przyłącza telekomunikacyjnego do punktu styku w technologii FTTH (ang. Fiber to the home, dalej „Infrastruktura"), w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku, tj. w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych osobom, posiadającym tytuł prawny do lokali w Budynku (dalej „Abonenci").
3. Decyzja stanowi tytuł prawny Operatora do dysponowania Nieruchomością, w tym Budynkiem, na cele budowlane w związku z pracami, o których mowa w § 2 ust. 1 oraz pracami, o których mowa w § 5 ust. 1.

§ 2. Prawa i obowiązki Operatora

1. W oparciu o uzyskany mocą decyzji dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynku, Operator, zgodnie z przepisami prawa i na zasadach określonych decyzją, uprawniony jest do:
   1) wykonania instalacji telekomunikacyjnej w Budynku, poprzez:
      a) wykonanie okablowania z kabli światłowodowych wraz z osprzętem instalacyjnym i urządzeniami telekomunikacyjnymi pomiędzy punktem styku w Budynku a lokalami Abonentów,
      b) umieszczenie okablowania, o którym mowa w lit. a, w stanowiących części składowe Budynku kanalizacjach telekomunikacyjnych Budynku, a jeżeli projekt Budynku nie uwzględnia takich kanalizacji albo ich wykorzystanie będzie technicznie niemożliwe, wykonanie kanalizacji telekomunikacyjnej Budynku, w której umieszczone zostaną kable światłowodowe, o których mowa w lit. a, z wykorzystaniem szybów i kanałów stanowiących części składowe Budynku, a jeżeli projekt Budynku nie uwzględnia szybów i kanałów albo ich wykorzystanie będzie technicznie niemożliwe, wykonanie kanalizacji telekomunikacyjnej podtynkowo, a jeśli nastąpiło już ostateczne wykończenie ścian w Budynku, wykonanie tej kanalizacji natynkowo,
   2) wykonania przyłącza telekomunikacyjnego do Budynku, poprzez doprowadzenie do punktów styku światłowodowej linii kablowej,
   3) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości i Budynku, w celu wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-2 oraz w § 5 ust. 1.
2. Wykonywanie uprawnień określonych w decyzji nie może naruszać obowiązujących przepisów prawa, uniemożliwiać racjonalnego korzystania z Nieruchomości, w tym z Budynku oraz powinno być możliwe najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz innych osób, którym przysługują prawa do Nieruchomości i Budynku.
3. Operator jest zobowiązany wykonywać prace, do których jest uprawniony na podstawie decyzji tak, aby nie zaburzać i nie ingerować w prace budowlane prowadzone na Nieruchomości i w Budynku, nie utrudniać pracy innym podmiotom pracującym na terenie budowy i nie opóźniać odbioru Budynku, w stopniu wyższym aniżeli jest to konieczne dla prawidłowej, zgodnej z treścią decyzji realizacji uprawnień, o których

Urząd Komunikacji Elektronicznej
Warszawa, ul. Giełdowa 7/9, tel. 22 53 49 440, fax 22 53 49 306

mowa w § 2 ust. 1. Operator zobowiązany jest stosować się do zaleceń i poleceń kierownika budowy.

4. Operator jest zobowiązany do prowadzenia prac, o których mowa w ust. 1 pkt 1-2 oraz w § 5 ust. 1, w sposób niekolidujący z innymi instalacjami znajdującymi się na Nieruchomości, w tym w Budynku oraz niepowodujący ich uszkodzenia bądź wadliwego działania.
5. Operator jest zobowiązany do używania wyłącznie urządzeń spełniających wszystkie wymagania przewidziane prawem, w tym dotyczące odpowiednich norm bezpieczeństwa oraz posiadania stosownych certyfikatów.
6. Operator ponosi odpowiedzialność za zainstalowane przez siebie w ramach wykonanej Infrastruktury urządzenia, w szczególności ich wpływ na bezpieczeństwo Abonentów i innych osób oraz za powodowane przez te urządzenia zakłócenia pracy innych urządzeń.
7. Operator ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac instalacyjnych, konserwacyjnych oraz eksploatacji Infrastruktury.
8. Operator ponosi odpowiedzialność za utrzymywanie porządku, w tym sprzątanie w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcie miejsca po wykonaniu prac związanych z realizacją decyzji.
9. Niezwłocznie po zakończeniu prac Operator zobowiązany jest do przywrócenia Budynku oraz Nieruchomości do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem zmian związanych z wykonaniem Infrastruktury oraz etapem budowy na jakim jest wznoszony Budynek.
10. Operator jest zobowiązany do zabezpieczenia Infrastruktury przed ingerencją osób nieuprawnionych.
11. Operator jest zobowiązany do dokonywania okresowych przeglądów technicznych Infrastruktury, nie rzadziej niż raz w roku.
12. Operator jest zobowiązany do usunięcia szkód wynikających bezpośrednio z wykonywania uprawnień określonych w ust. 1 oraz § 5 ust. 1 niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia ich zgłoszenia. W przypadku nieusunięcia szkód w wyżej wymienionym terminie Udostępniający może je usunąć na koszt Operatora.
13. Zobowiązuje się Operatora do:
    1) ponoszenia kosztów związanych z wykonywaniem uprawnień określonych w ust. 1 oraz kosztów realizacji obowiązków, o których mowa w ust. 3-11 oraz § 5 ust. 1,
    2) zwrotu Udostępniającemu wydatków, które Udostępniający poniesie w związku z wykonywaniem przez Operatora uprawnień określonych w ust. 1, w szczególności kosztów energii elektrycznej zużytej przez Operatora.
14. Zwrot Udostępniającemu przez Operatora kosztów, o których mowa w ust. 13 powyżej, nastąpi w oparciu o przedstawione przez Udostępniającego dokumenty księgowe w terminie 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora.
15. Operator może powierzyć wykonywanie prac instalacyjnych i konserwacyjnych wybranemu wykonawcy, za którego działania lub zaniechania odpowiada jak za własne.

Urząd Komunikacji Elektronicznej
Warszawa, ul. Giełdowa 7/9, tel. 22 53 49 440, fax 22 53 49 306

§ 3. Prawa i obowiązki Udostępniającego

1. Udostępniający jest zobowiązany do zapewnienia Operatorowi możliwości wykonywania uprawnień określonych w § 2 ust. 1 oraz w § 5 ust. 1, a także do współdziałania z Operatorem w zakresie niezbędnym do należytego i prawidłowego wykonania decyzji, w tym w szczególności do:
   1) zapewnienia współpracy kierownika budowy z Operatorem,
   2) przekazania Operatorowi, w terminie 7 dni od dnia doręczenia Udostępniającemu decyzji, informacji o terminie planowanego wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku,
   3) przekazywania Operatorowi informacji o każdej zmianie terminu planowanego wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku nie później niż na trzy miesiące przed upływem nowego terminu,
   4) przekazywania Operatorowi, na jego wniosek, informacji na temat aktualnego etapu prowadzonych prac, planowanych terminów wykonania poszczególnych robót, jak i na temat terminu planowanego wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku.
2. Udostępniający jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Operatora o przypadkach naruszenia integralności Infrastruktury przez osoby nieuprawnione oraz wszelkich pracach inwestycyjnych i remontowych oraz awariach mogących mieć wpływ na Infrastrukturę. O zaplanowanych pracach inwestycyjnych lub remontowych mogących mieć wpływ na Infrastrukturę Udostępniający ma obowiązek poinformowania Operatora co najmniej 7 dni przed terminem ich planowanego rozpoczęcia.
3. Udostępniający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w Infrastrukturze, które zostały wywołane przez osoby trzecie, chyba że co innego wynika z przepisów powszechnie obowiązujących.
4. Na żądanie Udostępniającego, bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia żądania, Operator jest zobowiązany udzielić Udostępniającemu informacje w zakresie wykonywania uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 i w § 5 ust. 1 oraz realizowania obowiązków określonych w decyzji, a także faktu udostępnienia Infrastruktury innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym.
5. Obowiązek przekazywania informacji, o których mowa w ust. 4 powyżej, nie dotyczy tych informacji, które zostały już uprzednio przekazane Udostępniającemu, pod warunkiem, że nie wprowadzono w nich późniejszych zmian.
6. Decyzja jest wiążąca dla następców prawnych Udostępniającego oraz kolejnych właścicieli Nieruchomości i Budynku.

§ 4. Wykonanie Infrastruktury

1. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2, Operator przedstawi Udostępniającemu sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa projekt wykonawczy Infrastruktury (dalej „Projekt”), który będzie składał się z części obejmującej opis techniczny oraz z części rysunkowej i będzie określał zasady, na jakich nastąpi wykonanie Infrastruktury. Projekt nie musi obejmować ani w części opisowej, ani rysunkowej instalacji telekomunikacyjnej w lokalu Abonenta.

Urząd Komunikacji Elektronicznej
Warszawa, ul. Giełdowa 7/9, tel. 22 53 49 440, fax 22 53 49 306

2. W celu sporządzenia Projektu Udostępniający na wniosek Operatora, nieodpłatnie i bez zbędnej zwłoki, nie później jednak niż w terminie 7 dni od dnia złożenia wniosku, udostępni Operatorowi znajdującą się w jego posiadaniu dokumentację techniczną Budynku, w tym harmonogram prac prowadzonych na placu budowy, w zakresie koniecznym do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Infrastruktury.
3. W sytuacji, gdyby Udostępniający nie przekazał dokumentacji technicznej Budynku, w terminie, o którym mowa w ust. 2, lub gdyby przekazana dokumentacja okazała się niewystarczająca, Udostępniający jest zobowiązany, bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 7 dni od dnia wystąpienia przez Operatora z wnioskiem, umożliwić Operatorowi dostęp do Nieruchomości i do Budynku, celem zebrania informacji koniecznych do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Infrastruktury.
4. Udostępniający najpóźniej w terminie 30 dni od dnia otrzymania Projektu akceptuje go lub przedstawia uzasadnione stanowisko, w którym zgłosi uwagi lub zażąda od Operatora dodatkowych wyjaśnień lub zmiany Projektu.
5. Projekt uznaje się za uzgodniony, gdy Udostępniający w terminie, o którym mowa w ust. 4, nie wyrazi stanowiska, zaakceptuje Projekt albo gdy Operator rozpatrzy stanowisko Udostępniającego, uwzględniając zgłoszone przez Udostępniającego uwagi dotyczące możliwości naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów, ze wskazaniem tych przepisów, uniemożliwienia racjonalnego korzystania z Nieruchomości i z Budynku, a także możliwości utraty udzielonych gwarancji na Budynek, oraz inne, które Operator uzna za zasadne, udzielając wyjaśnień i przekaże ostateczną wersję Projektu Udostępniającemu.
6. Operator przystąpi do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2, po uzgodnieniu Projektu, w terminie uzgodnionym z Udostępniającym. Operator może przystąpić do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 nie później niż na miesiąc przed planowanym wystąpieniem przez Udostępniającego z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku.
7. Po zakończeniu prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2, Udostępniający oraz Operator potwierdzą fakt oraz zakres wykonania tych prac w protokole podpisanym przez każdą ze Stron, zaś Operator przekaże Udostępniającemu, w terminie 7 dni od dnia zakończenia prac, dokumentację powykonawczą, obejmującą zdjęcia obrazujące stan Nieruchomości i Budynku przed i po zakończeniu prac, która będzie stanowić załącznik do tego protokołu.
8. W przypadku, gdy do podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 7, nie dojdzie w terminie 7 dni od dnia przedstawienia go Udostępniającemu, uznaje się, że protokół został zaakceptowany bez zastrzeżeń.
9. Warunkiem wykonywania uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2 jest, zgodnie z wyborem dokonanym przez Operatora przed rozpoczęciem prac:
    1) zawarcie i posiadanie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody osobowe i rzeczowe z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, w tym wykonywania uprawnień wskazanych w § 2 ust. 1 pkt 1-2, w całym okresie ich wykonywania, łącznie na sumę nie mniejszą niż 150 000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych), albo

Urząd Komunikacji Elektronicznej
Warszawa, ul. Giełdowa 7/9, tel. 22 53 49 440, fax 22 53 49 306

2) wpłacenie na rzecz Udostępniającego kaucji z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 4 000,00 zł (słownie: cztery tysiące złotych).

10. W przypadku, o którym mowa w ust. 9 pkt 1 powyżej, Operator przed rozpoczęciem prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2, przedstawi Udostępniającemu dokument ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 9 pkt 1, a także, na wniosek Udostępniającego, dowody zapłaty składek ubezpieczeniowych.
11. W przypadku, o którym mowa w ust. 9 pkt 2, Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję na rachunek bankowy Operatora w terminie 14 dni od dnia przedstawienia Udostępniającemu protokołu, o którym mowa w ust. 7, a w przypadku, o którym mowa w ust. 8, w terminie 14 dni od dnia przedstawienia protokołu Udostępniającemu.
12. Do czasu wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 9, Operator nie może rozpocząć prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2.

§ 5. Eksploatacja Infrastruktury

1. Operator ma prawo do:
   1) wykonania instalacji telekomunikacyjnych w lokalach Abonentów,
   2) utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii elementów Infrastruktury,
   3) wymiany okablowania i pozostałych elementów Infrastruktury, o ile nie będzie to skutkować zmianą technologii świadczenia usług telekomunikacyjnych,

   jeżeli nie wymaga to zmiany Projektu.
2. Operator może wykonać prace, o których mowa w ust. 1 pkt 3, po uzgodnieniu z Udostępniającym terminu ich rozpoczęcia, a w przypadku nieuzgodnienia tego terminu, po upływie 7 dni od dnia powiadomienia o planowanych pracach.
3. Decyzja nie uprawnia Operatora do instalowania, eksploatowania lub wymiany elementów Infrastruktury w lokalu Abonenta bez uzyskania jego zgody.
4. Operator przekaże każdorazowo Udostępniającemu dokumentację wprowadzanych zmian w Infrastrukturze zaistniałą na skutek przeprowadzenia prac, o których mowa w ust. 1 pkt 3, w terminie 7 dni roboczych od dnia dokonania tychże zmian. Obowiązek ten nie dotyczy tych dokumentów, które zostały już uprzednio przekazane Udostępniającemu, pod warunkiem, że nie wprowadzono w nich późniejszych zmian.
5. Warunkiem wykonywania uprawnień, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 3, jest, zgodnie z wyborem dokonanym przez Operatora:
   1) zawarcie i posiadanie przez Operatora umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody osobowe i rzeczowe z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, w tym wykonywaniem uprawnień wskazanych § 5 ust. 1 pkt 3, w całym okresie ich wykonywania, łącznie na sumę nie mniejszą niż 150 000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych), albo
   2) wpłacenie na rzecz Udostępniającego przed rozpoczęciem prac, o których mowa § 5 ust. 1 pkt 3, kaucji z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).

Urząd Komunikacji Elektronicznej
Warszawa, ul. Giełdowa 7/9, tel. 22 53 49 440, fax 22 53 49 306

6. W przypadku wyboru zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 5 pkt 2, Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 5 pkt 2, na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia przekazania Udostępniającemu przez Operatora dokumentacji, o której mowa w ust. 4.
7. W przypadku wyboru zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, Operator każdorazowo na żądanie Udostępniającego, w terminie 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia żądania, przedstawi Udostępniającemu dokument ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, a także, na wniosek Udostępniającego, dowody zapłaty składek ubezpieczeniowych.
8. W razie niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 7, Operator nie może wykonywać uprawnień, o których mowa w ust. 5 ust. 1 pkt 3, do czasu wykonania tego obowiązku.

§ 6. Katalog usług

Operator może świadczyć z wykorzystaniem Infrastruktury wszelkie usługi telekomunikacyjne (w szczególności usługi telefoniczne, dostępu do sieci Internet oraz transmisji radiofonicznych i telewizyjnych) na rzecz Abonentów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 7. Poufność

Zobowiązuje się Strony do zachowania w tajemnicy, nieudostępniania osobom trzecim bez zgody drugiej Strony i niewykorzystywania w inny sposób niż do celów realizacji decyzji, jakichkolwiek informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem decyzji. Dotyczy to zwłaszcza obowiązku zachowania przez Udostępniającego w tajemnicy danych dotyczących Infrastruktury, w tym instalacji i urządzeń, które zostaną zainstalowane przez Operatora na podstawie decyzji. Powyższe zobowiązanie nie dotyczy sytuacji, gdy obowiązek przekazania takich informacji wynika z przepisów powszechnie obowiązujących lub następuje na żądanie właściwego organu.

§ 8. Usuwanie awarii

1. W przypadku wystąpienia awarii Infrastruktury rozumianej jako stan techniczny Infrastruktury lub jej elementów uniemożliwiający lub poważnie ograniczający świadczenie usług telekomunikacyjnych, Udostępniający zapewni Operatorowi każdorazowy niezwłoczny dostęp do Nieruchomości i do Budynku, w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne do usunięcia awarii.
2. O fakcie wystąpienia awarii Infrastruktury Operator niezwłocznie po wykryciu awarii poinformuje Udostępniającego telefonicznie, a w przypadku nieodebrania telefonu uczyni to za pośrednictwem korespondencji e-mail, chyba że Strony ustalą inny sposób informowania.

§ 9. Postanowienia końcowe

1. Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami związana z realizacją decyzji będzie kierowana w drodze korespondencji pocztowej lub za pośrednictwem korespondencji e- mail na adresy ustalone przez Strony.
2. W terminie 7 dni od dnia doręczenia decyzji każda ze Stron jest zobowiązana do przekazania drugiej Stronie przesyłką pocztową za potwierdzeniem odbioru, informacji

Urząd Komunikacji Elektronicznej
Warszawa, ul. Giełdowa 7/9, tel. 22 53 49 440, fax 22 53 49 306

w zakresie: danych kontaktowych kierownika budowy, adresu do korespondencji, adresu poczty elektronicznej, numeru rachunku bankowego przeznaczonego do rozliczeń między Stronami oraz numeru telefonu i faksu, na które można zgłaszać awarie, o których mowa w § 8, jak również przekazywać wszelkie inne informacje w związku z realizacją decyzji. W przypadku braku realizacji tego obowiązku, wszelka korespondencja będzie kierowana na adresy wskazane w dokumentach rejestrowych Stron, zaś świadczenia pieniężne spełniane będą za pokwitowaniem do rąk drugiej Strony.

3. Obowiązek o którym mowa w ust. 2 powyżej, aktualizuje się również i obciąża Udostępniającego, w momencie wejścia następcy prawnego w jego prawa i obowiązki. Udostępniający jest zobowiązany przekazać informacje, o których mowa w ust. 2, w terminie 7 dni od dnia pozyskania informacji o następcy prawnym.
4. Strony są zobowiązane niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni, do przekazania sobie informacji o wszelkich zmianach danych, o których mowa w ust. 2.
5. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 3 i 4, przyjmuje się, że korespondencja wysłana na dotychczasowy adres została doręczona, a przelew środków pieniężnych dokonany na dotychczasowy numer rachunku bankowego został zrealizowany.

Na podstawie art. 206 ust. 2aa w związku z art. 206 ust. 2 pkt 6 Pt, decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu.

UZASADNIENIE

1. Podstawa rozpatrzenia Wniosku

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy o wspieraniu rozwoju: „Właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości, niebędący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, jest obowiązany zapewnić przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostęp do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku, polegający w szczególności na:

1) zapewnieniu możliwości wykorzystywania istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub istniejącej instalacji telekomunikacyjnej budynku, jeżeli powielenie takiej infrastruktury byłoby ekonomicznie nieopłacalne lub technicznie niemożliwe,
2) umożliwieniu doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego aż do punktu styku,
3) umożliwieniu wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku, jeżeli:
   a) nie istnieje instalacja telekomunikacyjna budynku przystosowana do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s lub
   b) istniejąca instalacja telekomunikacyjna budynku przystosowana do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s nie jest dostępna lub nie odpowiada zapotrzebowaniu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego, (…)

- w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku”.

Natomiast z art. 30 ust. 1b ustawy o wspieraniu rozwoju, wynika, że „Obowiązek, o którym mowa w ust. 1, jest niezależny od tego, czy budynek został ukończony i czy rozpoczęto jego

Urząd Komunikacji Elektronicznej
Warszawa, ul. Giełdowa 7/9, tel. 22 53 49 440, fax 22 53 49 306

użytkowanie, choćby w budynku istniała lub była wykonywana inna instalacja telekomunikacyjna".

Z przytoczonego przepisu wynika obowiązek zapewnienia przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostępu do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku, niezależnie od tego czy dla budynku została wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie, czy budowa budynku została zakończona a nawet niezależnie od tego czy w budynku jest już wykonana instalacja telekomunikacyjna (dalej „Dostęp"). Powyższemu obowiązkowi odpowiada jednocześnie uprawnienie przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do żądania uzyskania Dostępu.

Warunki Dostępu powinna określać umowa zawarta między przedsiębiorcą telekomunikacyjnym a odpowiednio właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub zarządcą nieruchomości, niebędącym przedsiębiorcą telekomunikacyjnym. Zawarcie tej umowy stanowi czynność zwykłego zarządu (art. 30 ust. 4 w związku z ust. 5 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju).

Każda ze stron może zwrócić się do Prezesa UKE z wnioskiem o wydanie decyzji w sprawie Dostępu w przypadku:

1) niepodjęcia negocjacji w sprawie zawarcia umowy o Dostępie,
2) odmowy udzielenia Dostępu,
3) niezawarcia umowy o Dostępie pomimo upływu 30 dni od dnia wystąpienia przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego z wnioskiem o Dostęp (art. 21 ust. 2 w związku z art. 30 ust. 5 pkt 1 i 2 ustawy o wspieraniu rozwoju).

Postępowanie przed Prezesem UKE jest prowadzone na podstawie przepisów kpa ze zmianami wynikającymi z Pt oraz ustawy o wspieraniu rozwoju (art. 206 ust. 1 Pt). Załatwienie spraw objętych Wnioskiem następuje więc w drodze wydania decyzji (art. 104 § 1 kpa w związku z art. 206 ust. 1 Pt).

Prezes UKE ustalił, że:

1) Operator jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (źródło: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych, wpis nr 1102).
2) Udostępniający nie jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (brak wpisu w rejestrze przedsiębiorców telekomunikacyjnych).
3) Nieruchomość obejmuje działki ewidencyjne o numerach 1597, 1591/1, 1592/4, obręb 11 - Śródmieście. (dowód: informacje dostępne w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych z KW o nr BI1B/00064555/9).
4) Nieruchomość i wznoszony na niej Budynek stanowią własność Udostępniającego (dowód: informacje dostępne w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych z KW o nr BI1B/00064555/9, pismo Udostępniającego z dnia 22 sierpnia 2018 r.).
5) Wniosek Operatora z dnia 17 maja 2018 r. w sprawie zawarcia umowy o Dostępie do Nieruchomości i do Budynku, został doręczony Udostępniającemu w dniu 21 maja 2018 r., tj. w dniu otrzymania przez Udostępniającego wniosku Operatora z dnia 17 maja 2018 r. wraz z projektem umowy (dowód: kopia pisma Operatora z dnia 17 maja 2018 r. wraz z projektem umowy oraz zwrotnym potwierdzeniem odbioru, stanowiące załączniki do Wniosku).

Urząd Komunikacji Elektronicznej
Warszawa, ul. Giełdowa 7/9, tel. 22 53 49 440, fax 22 53 49 306

6) Ze względu na niezawarcie umowy o Dostępie, pismem z dnia 9 lipca 2018 r. (data wpływu do UKE dnia 16 lipca 2018 r.), uzupełnionego pismem z dnia 10 października 2018 r. Operator wystąpił do Prezesa UKE z Wnioskiem (dowód: Wniosek).
7) We Wniosku Operator zwrócił się do Prezesa UKE o ustalenie warunków dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynku, w celu zapewnienia telekomunikacji poprzez:
   - budowę światłowodowego przyłącza do Budynku;
   - budowę światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej w Budynku;

   Operator wniósł również o możliwość korzystania z sieci elektrycznej do zasilania urządzeń telekomunikacyjnych, tj., jak twierdzi Operator, w celu instalacji urządzeń monitorujących sieć telekomunikacyjną (dowód: Wniosek), jednakże żądanie to zostało w całości wycofane (dowód: pismo z dnia 10 października 2018 r.)

Przedmiotem Wniosku jest zapewnienie Operatorowi Dostępu, który ma polegać na doprowadzeniu przyłącza telekomunikacyjnego do Budynku i wykonaniu instalacji telekomunikacyjnej w Budynku.

Na tej podstawie Prezes UKE stwierdził, że:

1. Podstawą żądania Operatora są art. 30 ust. 1 pkt 2 i 3 w związku z art. 30 ust. 1b ustawy o wspieraniu rozwoju. Mając na względzie tak określone żądanie, kierując się również zasadą proporcjonalności oraz obowiązkiem ustalania warunków Dostępu w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla Udostępniającego, Prezes UKE ocenił dopuszczalność umożliwienia Operatorowi wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynku przy założeniu wykorzystania w pierwszej kolejności istniejącej kanalizacji telekomunikacyjnej budynku, która stanowi część składową Nieruchomości (art. 30 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 30 ust. 1c ustawy o wspieraniu rozwoju).
2. Operator (przedsiębiorca telekomunikacyjny) i Udostępniający (właściciel) byli uprawnieni do zawarcia umowy o Dostępie do Nieruchomości, w tym do wznoszonego na niej Budynku.
3. Złożenie przez Operatora Wniosku skutecznie zainicjowało postępowanie przed Prezesem UKE. Stronami postępowania prowadzonego przez Prezesa UKE są Operator i Udostępniający (art. 30 ust. 5b ustawy o wspieraniu rozwoju).

2. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia

2.1. Umożliwienie doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego do Budynku

Zgodnie z Wnioskiem Operator żąda wydania decyzji ustalającej warunki Dostępu do Nieruchomości, polegającej na umożliwieniu doprowadzenia do Budynku przyłącza telekomunikacyjnego wykonanego w technologii FTTH (dowód: Wniosek). Obowiązki Udostępniającego w tym zakresie wynikają wprost z art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju. W aktualnym stanie prawnym na Udostępniającym ciąży obowiązek zapewnienia Dostępu w zakresie umożliwienia doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego aż do punktu styku bez konieczności badania, czy jest możliwe wykorzystanie istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego doprowadzonego do Budynku (art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju). Za powyższym przemawia również art. 30 ust. 1b ustawy o wspieraniu rozwoju stanowiący bezpośrednią podstawę ustalenia Dostępu do wznoszonego Budynku, który wskazuje na bezwarunkowe zapewnienie dostępu, o którym

Urząd Komunikacji Elektronicznej
Warszawa, ul. Giełdowa 7/9, tel. 22 53 49 440, fax 22 53 49 306

mowa w art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju. W konsekwencji Prezes UKE zobowiązany był uwzględnić Wniosek w tym zakresie.

2.2. Umożliwienie wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynku

Umożliwienie Operatorowi wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynku stanowi realizację obowiązku, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 30 ust. 1b ustawy o wspieraniu rozwoju. Zapewnienie Operatorowi dostępu do wznoszonego Budynku, co do którego nie została jeszcze wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie, nie zostało uzależnione od zaistnienia w danym stanie faktycznym przesłanek, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju.

Zgodnie z art. 30 ust. 1b ustawy o wspieraniu rozwoju „Obowiązek, o którym mowa w ust. 1, jest niezależny od tego, czy budynek został ukończony i czy rozpoczęto jego użytkowanie, choćby w budynku istniała lub była wykonywana inna instalacja telekomunikacyjna”. Na bezwarunkowe zapewnienie tego dostępu wskazuje użyty przez ustawodawcę spójnik „choćby”, którego rolą jest komunikowanie, iż nie ma możliwości przeciwdziałania temu, o czym mowa w zdaniu nadrzędnym (zob. słownik języka polskiego PWN, www.sjp.pwn.pl) - w niniejszym przypadku przeciwdziałaniu uzyskaniu przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego dostępu do budynku będącego w trakcie budowy. Powyższe stanowisko jest zgodne z zamierzeniem ustawodawcy, który w uzasadnieniu projektu ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zmianie ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2016 r. poz. 903, dalej „ustawa zmieniająca”) wskazał, że „W ust. 1b usunięto wątpliwości interpretacyjne dotyczące tego, czy dostęp ma być zapewniony jeszcze przed ukończeniem budynku. Intencją jest, aby na etapie budowy wszyscy zainteresowani przedsiębiorcy telekomunikacyjni mogli na swój koszt wyposażyć budynek w instalację telekomunikacyjną”. Tym samym wszyscy zainteresowani przedsiębiorcy telekomunikacyjni powinni mieć zapewniony Dostęp do będącego w trakcie budowy budynku, polegający na możliwości wykonania własnej instalacji telekomunikacyjnej w tym budynku.

2.3. Ustalenie warunków współpracy Stron

Prezes UKE określił warunki Dostępu, mając na względzie to, że decyzja zastępuje umowę między Stronami, czyli jest rozstrzygnięciem administracyjnym, które kształtuje stosunek zobowiązaniowy. Treść tego stosunku nie może sprzeciwiać się naturze tego stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353^1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1025, z późn. zm.). Przy ustalaniu warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynku, Prezes UKE wziął pod uwagę przedstawione w toku postępowania stanowiska Stron, kierując się jednocześnie kryteriami określonymi w art. 22 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, tj. koniecznością zapewnienia niedyskryminacyjnych i proporcjonalnych warunków Dostępu.

Zasada proporcjonalności oznacza, że obowiązki ustalone w ramach decyzji administracyjnej muszą być odpowiednie i konieczne do osiągnięcia celów, których realizacja dopuszczalna jest przy pomocy danej regulacji. Zasada proporcjonalności jest zawsze związana ze specyficznymi i konkurencyjnymi interesami. Ustalając warunki Dostępu Prezes UKE dobrał takie środki, które z jednej strony będą gwarantowały realizację uprawnień przysługujących Operatorowi, z drugiej zaś będą możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego.

Urząd Komunikacji Elektronicznej
Warszawa, ul. Giełdowa 7/9, tel. 22 53 49 440, fax 22 53 49 306

Realizacja wymogu zapewnienia niedyskryminacyjnych warunków dostępu wiąże się z tym, by Prezes UKE nie ustalał warunków dostępu w sposób zasadniczo odmienny od tych, jakie są ustalone w innych podobnych przypadkach (tak: S. Piątek, Prawo telekomunikacyjne. Komentarz, C.H. Beck, Warszawa 2013, s. 249-250). Stosując się do tej zasady warunki Dostępu zostały sformułowane w decyzji w analogiczny sposób jak w innych podobnych przypadkach, z uwzględnieniem interesów obu stron postępowania (decyzje publikowane są na stronie: bip.uke.gov.pl/decyzje/dostep-do nieruchomości).

Prezes UKE określił przedmiot (zakres) Dostępu i ukształtował prawa i obowiązki Stron, tj. wyznaczył terminy i sposób realizacji poszczególnych obowiązków i uprawnień, uregulował zasady kontaktowania się Stron, w tym w sytuacjach pilnych, zasady zachowania poufności, zabezpieczenia roszczeń Udostępniającego w postaci kaucji. Wszystkie postanowienia zawarte w sentencji decyzji zostały skonstruowane w sposób mający na celu z jednej strony umożliwienie realizacji inwestycji i ciągłego oraz niezakłóconego świadczenia usług telekomunikacyjnych na rzecz Abonentów, z drugiej zaś jak najmniejszą ingerencję Operatora na Nieruchomość i w Budynek.

Prezes UKE wyjaśnia, że:

1. Wykonywanie decyzji wymaga współpracy Udostępniającego i Operatora, zatem powinno jak najpełniej realizować cel Dostępu, tj. zapewnienie telekomunikacji w Budynku. Strony powinny być względem siebie lojalne, nie stosować wobec siebie nieuczciwych praktyk oraz nie postępować sprzecznie z zasadami współżycia społecznego. Prezes UKE informuje, że niewypełnianie warunków wynikających z decyzji o Dostępie będzie wiązało się z możliwością wszczęcia postępowania o nałożenie kary pieniężnej, zgodnie z art. 209 pkt 22b Pt.
2. Z art. 30 ust. 3a ustawy o wspieraniu rozwoju wprost wynika, że Dostęp jest nieodpłatny. Udostępniający nie może więc pobierać żadnych opłat czy wynagrodzeń za wyrażenie zgody i umożliwienie Operatorowi realizacji przysługującego mu prawa Dostępu.
3. Koszty podlegające zwrotowi powinny w każdym wypadku pozostawać w adekwatnym związku z prowadzeniem przez Operatora prac zarówno w zakresie przedmiotu wydatków, jak i ich wysokości, tak aby ich zwrot przez Operatora nie spowodował bezpodstawnego wzbogacenia Udostępniającego.
4. Przedmiotem decyzji nie jest określenie w sposób szczegółowy aspektów technicznych wykonania Infrastruktury, ale zapewnienie Operatorowi uprawnień określonych w § 2 ust. 1 sentencji decyzji w taki sposób, aby ich zakres i sposób realizacji nie budziły wątpliwości ani Operatora, ani Udostępniającego. Szczegółowe rozwiązania techniczne powinny zostać uzgodnione przy ustalaniu, zgodnie z postanowieniami Decyzji, treści projektu wykonawczego Infrastruktury (tj. Projektu).
5. Mając na względzie powyższe, decyzja precyzuje jednak, że możliwość skorzystania z uprawnienia do wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynku jest ograniczona w czasie (§ 4 ust. 6 sentencji decyzji). Art. 30 ust. 1b ustawy o wspieraniu rozwoju stanowi bowiem podstawę do powielania instalacji tylko w sytuacji, gdy budynek nie został ukończony bądź nie został oddany do użytkowania.
6. Ponadto Prezes UKE wskazał, że Operator może wykonać instalację telekomunikacyjną Budynku poprzez umieszczenie kabli światłowodowych w zaprojektowanej lub

Urząd Komunikacji Elektronicznej
Warszawa, ul. Giełdowa 7/9, tel. 22 53 49 440, fax 22 53 49 306

istniejącej już we wznoszonym Budynku i stanowiącej jego część składową kanalizacji telekomunikacyjnej Budynku (§ 2 ust. 1 pkt 1 lit. b sentencji decyzji). Wykorzystanie istniejącej kanalizacji telekomunikacyjnej Budynku jest uzasadnione nieopłacalnością powielania zdatnych do wykorzystania elementów osłonowych (art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju), a ponadto uwzględnia obowiązek korzystania z Dostępu w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla Udostępniającego (art. 30 ust. 1c ustawy o wspieraniu rozwoju). W przypadku gdyby projekt Budynku nie uwzględniał kanalizacji telekomunikacyjnej Budynku albo też jej wykorzystanie było technicznie niemożliwe, Operator ma prawo wykonania kanalizacji telekomunikacyjnej i to w sposób możliwie nieinwazyjny, najlepiej przy wykorzystaniu innych szybów i kanałów. W sytuacji jednak gdy Operator będzie realizował inwestycję już po wykończeniu ścian, może on wykonać instalację natynkowo. Taki sposób wykonania kanalizacji telekomunikacyjnej w Budynku jest uzasadniony etapem budowy Budynku. Wykonanie kanalizacji telekomunikacyjnej podtynkowo, na etapie w którym ściany nie są wykończone, nie będzie generowało po stronie Operatora dodatkowych kosztów i nie będzie zbyt uciążliwe, a pozwoli zachować estetykę Budynku, co pozytywnie wpłynie na realizację inwestycji przez Udostępniającego, zmniejszając poziom ingerencji Operatora w Budynek do minimum. Ustalenie warunków Dostępu w ten sposób jest w interesie Operatora, a jednocześnie nie godzi w interes Udostępniającego.

7. Przepisy prawa nie regulują sposobu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Udostępniającego względem Operatora, a ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej Operatora stosowane alternatywnie z kaucją są wystarczającym sposobem ich zabezpieczenia. Tymczasowy charakter zabezpieczenia decyduje więc o tym, że kwota kaucji nie wpływa na zwiększenie kosztu inwestycji, który z kolei decydowałby o niższej konkurencyjności oferty detalicznej Operatora względem ofert jego konkurentów działających w Budynku. Kaucja została określona w takiej wysokości, jak w przypadku innych, podobnych decyzji.

8. Z art. 30 ust. 5d ustawy o wspieraniu rozwoju wynika, że decyzja jest wiążąca dla następców prawnych właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości objętych decyzją oraz innych podmiotów władających nieruchomością. W § 3 ust. 6 sentencji decyzji wskazał więc wprost, że w momencie powstania wspólnoty mieszkaniowej na Nieruchomości, wspólnota mieszkaniowa stanie się w miejsce Udostępniającego podmiotem zobowiązanym do udostępnienia Nieruchomości i Budynku. Większość obowiązków i uprawnień Udostępniającego, które będą dotyczyć fazy eksploatacji Infrastruktury i świadczenia usług Abonentom, będzie dotyczyło już następcy prawnego Udostępniającego, w tym rozumianego również jako kolejnego właściciela Nieruchomości i Budynku.

9. Na podstawie art. 206 ust. 2aa w związku z art. 206 ust. 2 pkt 6 Pt decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu. Oznacza to, że pomimo ewentualnego złożenia przez którąkolwiek ze Stron odwołania zgodnie z poniższym pouczeniem, decyzja będzie podlegała wykonaniu, a więc na jej podstawie Operator będzie mógł podejmować czynności, które przewiduje decyzja. Wstrzymanie wykonalności decyzji może nastąpić wyłącznie w trybie art. 479^{63} ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1360, z późn. zm., dalej „kpc”), a więc postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydanym na wniosek Strony, która wniosła odwołanie, o ile zachodzi

Urząd Komunikacji Elektronicznej
Warszawa, ul. Giełdowa 7/9, tel. 22 53 49 440, fax 22 53 49 306

niebezpieczeństwo wyrządzenia znacznej szkody lub spowodowania trudnych do odwrócenia skutków.

Zgodnie z art. 22 ust. 5 w związku z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju, decyzja zastępuje umowę o dostępie, o którym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju.

Biorąc powyższe pod uwagę i uwzględniając całokształt materiału dowodowego, Prezes UKE orzekł jak w sentencji.

POUCZENIE

Od przedmiotowej decyzji Stronom przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za pośrednictwem Prezesa UKE w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia decyzji (art. 206 ust. 2 pkt 6 i ust. 3 Pt w związku z art. 479^{58} § 1 kpc).

Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 300, z późn. zm., dalej „ustawa o kosztach") wniesienie odwołania od decyzji Prezesa UKE wymaga uiszczenia opłaty sądowej w wysokości stałej 100 zł.

Zgodnie z art. 101 i następnymi ustawy o kosztach sąd może przyznać zwolnienie od kosztów sądowych osobie prawnej, osobie fizycznej lub jednostce organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, jeżeli wykazała, że nie ma dostatecznych środków na ich uiszczenie.

Po spełnieniu wymagań określonych przepisami kpc strona może domagać się ustanowienia dla niej adwokata lub radcy prawnego.

Urząd Komunikacji Elektronicznej
Warszawa, ul. Giełdowa 7/9, tel. 22 53 49 440, fax 22 53 49 306